

VI. PRECIOS AGRARIOS

4. PRECIOS DE LA TIERRA

Los precios de la tierra en la Comunitat Valenciana se obtienen a partir de la operación estadística Encuesta de Precios de la Tierra que elabora anualmente la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica (CADRECTE) en coordinación con el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAPA). El objetivo fundamental de esta Encuesta es medir la evolución anual de los precios para los tipos de tierras agrícolas más representativos, libres a la venta y cuyo destino sea la explotación agraria.

La Encuesta de Precios de la Tierra se realiza mediante la investigación de las unidades estadísticas básicas o unidades elementales de muestreo. La población estadística objeto de estudio son las transacciones u operaciones de compra-venta realizadas y el periodo de referencia es el año natural.

Para analizar la evolución de los precios, se establece un año base, que es aquel año cuyos precios sirven de referencia para el cálculo de los índices y en el que se calculan las ponderaciones para la agregación de los precios. En el Informe del Sector Agrario Valenciano 2017 se detalló el cambio de base 2016, según la metodología común sobre los precios de la tierra ([“Common methodology of land prices and rents”](#)) de la Oficina Estadística de la Unión Europea (Eurostat).

Los precios de la tierra varían en función de diversos factores, entre otros, del cultivo concreto, de la zona, del estado de plantación, de la disponibilidad de agua, de la variedad plantada, de la dimensión de la parcela, del estado sanitario del cultivo, el que sea lindante con otra propiedad del comprador y del interés del comprador y del vendedor.

En el año 2019, el precio medio de la tierra (incluye tierras de cultivo y aprovechamientos para pastos de secano) en la Comunitat Valenciana alcanzó un valor de 19.080 euros por hectárea y experimentó, con respecto a 2018, un leve ascenso tanto a precios corrientes (+2,5%) como a precios constantes (+1,1%).

La evolución de los precios de la tierra en euros corrientes, tanto para la Comunitat Valenciana (2016-2019) como para España (2016-2018), queda reflejada en el gráfico 6.1 y los índices de precios corrientes y constantes en los gráficos 6.2 y 6.3.

De 2016 a 2018 el precio medio de la tierra de la Comunitat Valenciana aumentó tanto en precios corrientes (+2,6%) como constantes (+0,4%). No obstante, este crecimiento fue inferior al experimentado en España tanto a precios corrientes (+3,3%) como a precios constantes (+2,5%). Estos últimos están deflactados, según recomienda EUROSTAT, con el deflactor implícito del PIB a precios de mercado. Así, en el gráfico 6.3 se aprecia la misma tendencia que en el gráfico 6.2 aunque más atenuada ya que de 2016 a 2018 aumentó la inflación tanto en la Comunitat Valenciana (+2,2%) como en España (+0,8%).

Los precios de la tierra de la Comunitat Valenciana del año 2019 para los cultivos y aprovechamientos que forman la base 2016 y su comparación con los precios del año anterior están recogidos en el cuadro 6.7.

El precio medio de la tierra de la Comunitat Valenciana aumentó 470 euros/hectárea, desde los 18.610 euros/hectárea en 2018 a los 19.080 euros/hectárea en 2019. Ello se debió tanto al crecimiento del precio medio de las tierras de cultivo (+530 euros/hectárea) como del de los aprovechamientos (+140 euros/hectárea).

El precio de las tierras de cultivo de regadío (35.030 €/ha) fue muy superior al de las de secano (9.460 €/ha), aunque este último creció un 4,1 por ciento con respecto a 2018 y el primero un 2,0 por ciento.

En el año 2019, los precios medios más elevados de tierras de cultivo de regadío para la Comunitat

Valenciana correspondieron al limonero (47.500 €/ha) y a los frutales originarios de clima subtropical (46.000 €/ha). En ambos casos experimentaron crecimientos significativos con respecto a 2018. Así el precio medio del limonero aumentó en 2.000 euros/hectárea y el de frutales originarios de clima subtropical en 2.680 euros/hectárea.

Dentro de los cultivos de regadío, le siguieron en orden de importancia los frutales de pepita (44.880 €/ha), el naranjo (36.520 €/ha), el mandarino (34.900 €/ha), las hortalizas al aire libre (33.590 €/ha) y el arroz (33.270 euros/hectárea).

Por su parte, dentro de las tierras de cultivo de secano, los precios medios más bajos se dieron en herbáceos de secano y barbechos (7.510 €/ha), uva de vinificación (8.850 €/ha) y frutales de fruto seco (9.920€/ha).

Los precios de la tierra por provincia están recogidos en los cuadros 6.8, 6.9, 6.10 y 6.11. En los tres últimos, además de los precios medios o más frecuentes se muestran los precios máximos y mínimos, tanto para el año 2019 como su comparación con el año precedente.

En las provincias de Alicante y Valencia el precio medio de la tierra coincide con el precio de las tierras de cultivo, ya que los aprovechamientos únicamente ponderan en la provincia de Castellón. En esta última provincia, el precio medio de la tierra se situó en 10.320 euros/hectárea debido a la ponderación del precio de la tierra de cultivos (16.740 €/ha) y del de las tierras de aprovechamientos (1.760 €/ha).

El valor de las tierras de cultivo alcanzó los 28.960 euros/hectárea en Alicante, 20.650 euros/hectárea en Valencia y 16.740 euros/hectárea en Castellón. Estos precios supusieron, con respecto a 2018, un aumento del 4,6 por ciento en Alicante y del 3,5 por ciento en Valencia y un descenso del 4,2 por ciento en Castellón.

En la provincia de Alicante, las cotizaciones medias más elevadas se dieron en tierras de regadío de frutales de pepita (48.500 €/ha), entre los que tiene importancia el níspero, en cítricos (48.480 €/ha), y en frutales originarios de clima subtropical, fundamentalmente granado (48.200 €/ha).

Por otra parte, los precios medios más bajos en la provincia de Alicante, aún siendo superiores a la media de la Comunitat Valenciana, se registraron en las tierras de secano de herbáceos y barbechos (9.800 €/ha) y en aceituna de almazara (15.500 €/ha).

En Alicante los precios máximos más altos se observaron en frutales de pepita de regadío (69.500 €/ha) y los más bajos en herbáceos de secano y barbechos (14.600 €/ha). Los precios mínimos oscilaron entre los 6.700 euros por hectárea de herbáceos de secano y barbechos y los 38.000 euros por hectárea del mandarino.

En cuanto a los precios medios de la tierra en la provincia de Castellón, los valores más elevados se registraron en cítricos (32.770 €/ha) y en hortalizas al aire libre (29.290 €/ha) y, los más bajos, en superficies para pastos de secano (1.760 €/ha) y herbáceos de secano y barbechos (5.410 €/ha).

Los precios máximos y mínimos en Castellón correspondieron a los cítricos y a las superficies para pastos de secano.

En la provincia de Valencia, las cotizaciones medias de la tierra más elevadas se registraron en frutales originarios de clima subtropical de regadío fundamentalmente caqui (35.750 €/ha), en cítricos (34.110 €/ha) y en arroz (33.270 €/ha) y, los más bajos, se dieron en herbáceos de secano y barbechos (6.780 €/ha), en frutales de fruto seco de secano (7.600 €/ha) y en uva de vinificación de secano (7.650 €/ha).

Por último, en Valencia los precios máximos más altos se observaron en cítricos (60.000 €/ha) y los más bajos en herbáceos de secano y barbechos (12.600 €/ha). Los precios mínimos oscilaron entre los 4.000 euros por hectárea en herbáceos de secano y barbechos y en frutos secos de secano y los 24.000 euros por hectárea en cítricos.

En resumen, en la Comunitat Valenciana, el precio medio de la tierra aumentó 470 euros/hectárea

en 2019 en relación al año anterior, hasta situarse en 19.080 euros/hectárea. El valor de las tierras de cultivo alcanzó los 22.080 euros/hectárea y las tierras de aprovechamientos (superficies para pastos de secano) los 1.780 euros/hectárea. En general, los precios medios de la tierra de los cultivos de la provincia de Alicante fueron superiores a la media de la Comunitat Valenciana mientras que los de la provincia de Valencia y Castellón inferiores.